

Referat fra <b>PLANOPPSTARTSMØTE</b>  for plan ved navn: Sogstikollen 48 og Sogstiveien 103 ----- <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;">X</td> <td>Detaljregulering, jf. pbl §12-2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Områderegulering, jf. pbl §12-3</td> </tr> </table>	X	Detaljregulering, jf. pbl §12-2		Områderegulering, jf. pbl §12-3	§ 3 <i>Krav til referat fra oppstartsmøtet</i> Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet, som skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet. <b>Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare.</b> Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.
X	Detaljregulering, jf. pbl §12-2				
	Områderegulering, jf. pbl §12-3				

Plankonsulent	
Navn	Grahl-Madsen Arkitekter as – Jørgen Grahl-Madsen og Lotte Sponberg
Adresse	Furudalen 4
Postnummer/ poststed	5099 Bergen
Tlf/ mob/ fax	900 11 019
E-post	jorgen@grahl-madsen.com

Forslagsstiller (Utbygger, eier)	
Navn	Tristein Eiendom as – Olav Overskott og Marius Orvin
Adresse	Sogstikollen 7B
Postnummer/ poststed	1446 Drøbak
Tlf/ mob/ fax	997 37 654
E-post	olav@tristeineiendom.no

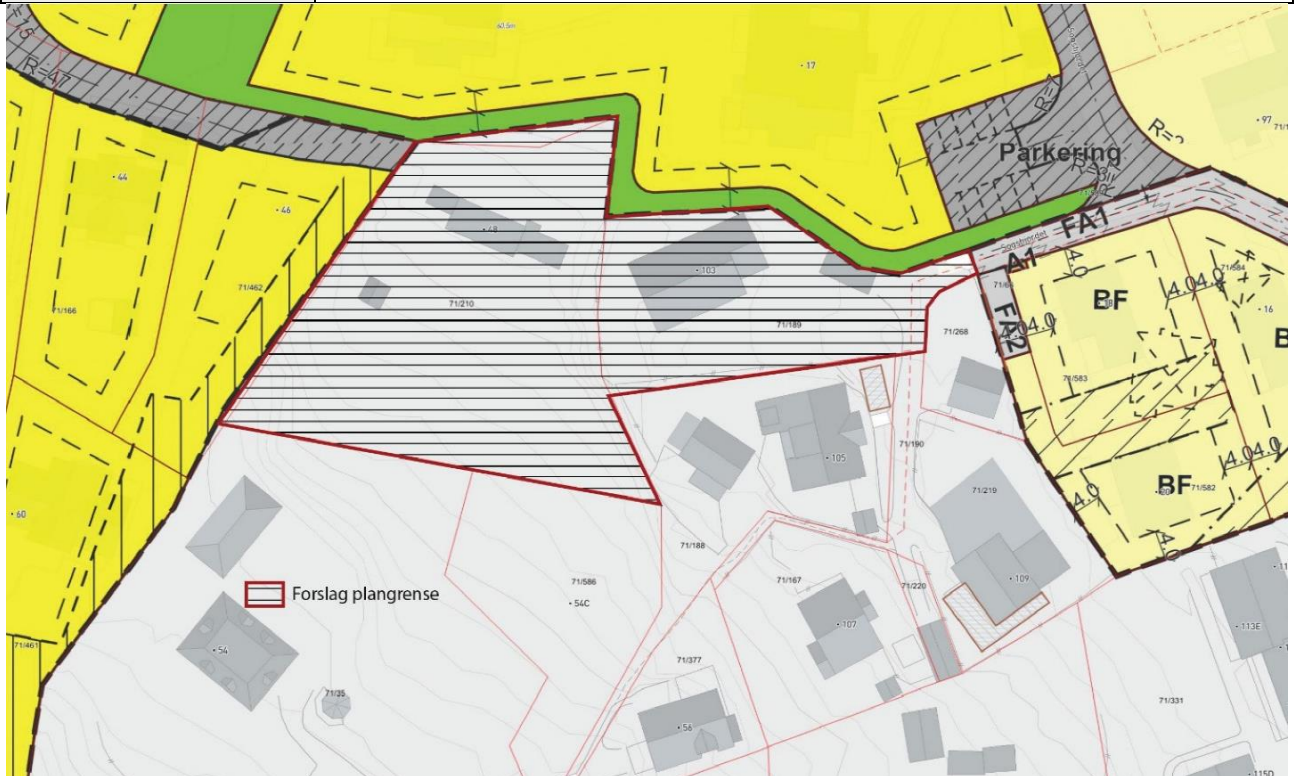
Til stede for øvrig:		Kontaktinformasjon	
Elena Glosli		<a href="mailto:elena.glosli@frogn.kommune.no">elena.glosli@frogn.kommune.no</a>	
Liv Marit Engene		<a href="mailto:liv.engene@frogn.kommune.no">liv.engene@frogn.kommune.no</a>	
Referent:	Liv Marit Engene	Dato for godkjent referat:	

*Dersom eier, forslagsstiller eller saksbehandler eller deres kontaktinformasjon endres i løpet av planprosessen er partene gjensidig ansvarlige for å informere hverandre om dette.*

Agenda for møte:
<i>Planinitiativ, herunder grad av utnyttelse</i>

## Forslagsstillers presentasjon av planidé

Tiltaket gjelder følgende eiendom(mer):	Gnr / Bnr	Adresse
	71/210	Sogstikollen 48: Turid Faye-Petersen og Berit Faye-Petersen
	71/189	Sogstiveien 103: Overskott AS
	0/0	Eier av 71/1 Bjørg Raanaas
	71/219	Felles adkomst/privat kjørevei
Berører eiendommen(e)	718/510, 71/117, 71/166 71/462	
	71/589	Offentlig friområde
	71/268, 71/219, 71/188, 71/586, 71/35	
	71/190	Felles adkomst/privat kjørevei
Hovedmålsetting for planarbeidet, ønsket utvikling, evt. aktuelle reguleringsformål jf. pbl § 12-5	Bakgrunnen for reguleringsplanen er å legge til rette for fremtidig fortetting i form av et leilighetsbygg. Det skal utvikles helårsboliger av høy kvalitet, med god tilgjengelighet, praktisk utforming og det skal etableres gode, hensiktsmessige uteareal for store og små jf. KPA's samfunnsdel. Boligene skal være et godt alternativ for dem som ønsker å flytte fra eneboligene sine og for dem – med eller uten barn – som ønsker å bo i mer lettstelte boliger.	



Evt. tidligere behandling	
Er planidé vurdert av planutvalget? <i>Nei, i samsvar med kommuneplan</i>	Dato:
	Saksnummer:
Vedtak:	

1. Gjeldende arealplanstatus		
Gjeldende arealplanstatus	Innenfor foreslått planområde	Tilgrensende/ omkringliggende område
Kommuneplanens arealdel:	<i>Boligbebyggelse, framtidig Boligbebyggelse, nåværende  Hensynssone landskap H550_Landskap, eksponerte åssider</i>	Friområde  Boligbebyggelse  Hensynssone Bevaring kulturmiljø H570_17 gbnr. 71/35 Hamsun-huset
Kommunedelplaner:	-	
Område-, regulerings-/ bebyggelsesplan(er):	-	<i>Reguleringsplan Sogsti Nordre Reguleringsplan Sogstiveien 111 (felles atkomst) Reguleringsplan Vestbyveien 54b</i>
Pågående planarbeider:	-	-
Andre pågående saker/ relevante vedtak:	-	-

Kartgrunnlag		
<i>Digitalt kartgrunnlag foreligger for hele Frogn kommune og kan bestilles via Servicetorget.</i>		
X	Innmålte grenser, nøyaktighet bedre enn 20cm	Sogstikollen 48
X	Usikre grenser, nøyaktighet er 50 cm eller dårligere	Sogstiveien 103
<i>Dersom det er usikre eiendomsgrenser rundt eiendommen(e) som det skal lages planer for, må eiendomsgrensene kontrolleres før planen kan behandles, jf. kart og planforskriften §6</i>		

2. Overordnede føringer		
<i>Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende</i>		
Relevant Ja/Nei	Kommunale føringer i tillegg til pkt.1	Merknader
Ja	Kommuneplanens arealdel	§ 17-1 pkt. 2 Grad av utnyttelse og maks. mønehøyde Hensynet til bevaring av landskapet, eksponert åsside
Ja	Kommuneplanens samfunnsdel	
Ja	Kommuneplanens satsingsområder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima og energi</li> <li>• Livskvalitet og folkehelse</li> <li>• Stedsutvikling</li> <li>• Næringsutvikling og verdiskaping</li> </ul>	
Ja	Kommuneplanens lokaliseringsprinsipper: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skole og barnehage</li> <li>• Servicetilbud</li> <li>• Friluftsområder</li> </ul>	
Nei	Kommunedelplan for Nordre Frogn	

<b>Nei</b>	Hovedplan for vei	
<b>Ja</b>	Tiltaksplan for trafiksikkerhet (følger HP)	
<b>Nei</b>	Kommunestyremelding for idrett, friluftsliv og nærmiljø	Ikke fullført
<b>Nei</b>	Tiltaksplan for idrett, friluftsliv og nærmiljø (følger HP)	
<b>Ja</b>	Kommunestyremelding for klima og energi	
<b>Nei</b>	Tiltaksplan for klima og energi (følger HP)	
<b>Ja</b>	Kulturminnevernplan for Frogn (1997)	Ny kulturminneplan kommer
<b>Ja</b>	Kommunestyremelding Bolig	
<b>Nei</b>	Kommunestyremelding Strategisk næringsplan	
<b>Nei</b>	Grøntstrukturrapport Drøbak	
<b>Nei</b>	Temakart for friluftsliv, kulturminnevern, biologisk mangfold	
<b>Nei</b>	Hovedplan for VA	
<b>Relevant Ja/Nei</b>	<b>Statlige eller regionale føringer</b>	<b>Merknader</b>
<b>Ja</b>	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	<a href="https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/">https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/</a>
<b>Ja</b>	Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	<a href="http://www.akershus.no/Ansvarsomrader/Samferdsel/Samferdselsplanlegging/Regional-plan-for-areal-og-transport-i-Oslo-og-Akershus/">http://www.akershus.no/Ansvarsomrader/Samferdsel/Samferdselsplanlegging/Regional-plan-for-areal-og-transport-i-Oslo-og-Akershus/</a>
<b>Ja</b>	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	<a href="https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/">https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/</a>
<b>Ja</b>	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	
<b>Ja</b>	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Rundskriv + RPR <a href="https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/">https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/</a>
<b>Nei</b>	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
<b>Nei</b>	Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre	
<b>Nei</b>	Regional plan for handel-, service- og senterstruktur	
<b>Ja</b>	Follo Ren avfallsveileder	Krav om nedgravd avfallsbeholder > boenheter

3. Kunnskapsgrunnlag og behov for utredninger		
Relevant Ja/Nei	Følgende tema må belyses av plankonsulent	Kjente registreringer/behov for utredninger og ansvar for disse (forslagsstiller eller kommunen?)
Ja	Barn og unges interesser. i planområdet <ul style="list-style-type: none"> <li>Behov for areal til lek/aktiviteter</li> <li>Eksisterende bruk</li> </ul>	Kommuneplanens § 7: Utomhusplan som viser areal til lekeplasser
Ja	Teknisk infrastruktur og trafikk <ul style="list-style-type: none"> <li>Gang, og sykkelveier</li> <li>Kollektivtilgjengelighet</li> <li>Parkering, adkomst, veikapasitet</li> <li>Hovedplan for VA</li> <li>Nettkapasitet</li> <li>Avfallshåndtering</li> </ul>	<b>Pbl § 18-2</b> Krav om opparbeidelse av privat vei Kommuneplanens § 4: Krav til tekniske løsninger: Krav til veiutredning
Ja	Sosial infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> <li>Barnehagedekning</li> <li>Skoledekning</li> <li>Sosialt mangfold</li> </ul>	
Ja	Miljøfaglige forhold <ul style="list-style-type: none"> <li>Luftkvalitet</li> <li>Drikkevannskvalitet</li> <li>Støy</li> <li>Radon</li> <li>Grunnforhold</li> <li>Forurenset grunn</li> </ul>	<a href="http://www.nqu.no">www.nqu.no</a>  Radon Grunnforhold
Ja	Universell utforming <ul style="list-style-type: none"> <li>Tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester</li> </ul>	
Ja	Landskap, natur og ressursgrunnlag <ul style="list-style-type: none"> <li>Landskap: Type landskap, bruk, tursti/grøntkorridor</li> <li>Landskapsrom/form</li> <li>Topografi, klima, solforhold</li> <li>Jordvern</li> <li>Skog (tømmerproduksjon, bonitet og prod.pot.)</li> <li>Kulturlandskap</li> <li>Grøntstruktur (verdivurdering av gjenværende grønntstruktur, behov for å bevare vegetasjon?)</li> </ul>	Landskap av nasjonal verdi Hensynssone landskap H550-/ Eksponerte åssider Drøbak – bevaring av landskap §§ 17-1 pkt. 2 og 27-2: Må illustrere fjernvirkning av utbygging slik det kan ses fra sjø  Mye info finnes i follokart.no, naturbase.no, artskart.no
Ja	Estetikk/Typologi/Byggeskikk <ul style="list-style-type: none"> <li>Miljøambisjoner?</li> <li>Form, struktur, funksjon, uttrykk, horisontlinje, fjernperspektiv, grad av bokvalitet</li> <li>Byggeskikkveileder for Frogn kommune</li> </ul>	Stedstilpasning, tilpasning til landskap
Ja	Verneinteresser <ul style="list-style-type: none"> <li>Automatisk fredede kulturminner</li> <li>Nyere tids kulturminner og kulturmiljø</li> <li>SEFRAK</li> </ul>	Kulturminne må utredes. Er området undersøkt? Oppsummering av kjente funn. Er kjent informasjon tilstrekkelig for vurdering av plan, eller må det kreves

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Fredede eller foreslått fredede bygninger, miljø, anlegg, etc</i></li> <li>• <i>Biologisk mangfold (Nml §§8-12)</i></li> </ul>	<i>tilleggsregistreringer?</i>  <i>Må begrunne og illustrere hvordan arkitekturen tar hensyn til nærheten til Hamsun-huset. Jf. H570_17 gbnr. 71/35. Hamsun-huset, sefrak-registrert.</i>
<b>Ja</b>	<b>Risiko og sårbarhet (ROS)</b>	
<b>Ja</b>	<b>Levekår og folkehelse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lekeplasser, lekemiljø</i></li> <li>• <i>Nærturområder, stier og smett, turveier</i></li> <li>• <i>Barnehager</i></li> </ul>	<i>Må beskrive hvordan forholdet til sti og friområdene langs eiendommenes nordside vil bli ivarettatt.</i>
<b>Ja</b>	<b>Friluftsliv og nærmiljø:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Tilgang til kystområder og nærfriluftsområder</i></li> <li>• <i>Nærmiljøkvaliteter</i></li> <li>• <i>Bomiljø og beliggenhet</i></li> </ul>	

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres.

Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

<b>4. Drøfting</b>	
<p>Forslagsstiller gjør en ny vurdering av planområdets utstrekning ut ifra eiendomsgrensene.</p> <p>Forslagsstiller ønsker å regulere 20-25 %-BYA og en høyde på bebyggelsen på 9 m, samt færre biloppstillingsplasser enn kravene i kommuneplanen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selv om det er eldre detaljreguleringsplaner i nærheten av planområdet som tillater høyere utnyttelsesgrad og høyder enn gjeldende kommuneplan, så er det kommuneplanens bestemmelser som må legges til grunn i planleggingen. Etter vedtak av kommuneplanen i 2013 er det innskjerpet at kommuneplanens bestemmelser skal følges. I tilfelle en ønsker å utfordre kommuneplanens bestemmelser må det utredes og begrunnes, samt vises med illustrasjoner.</li> </ul> <p>Det legges opp til 12 p-plasser i garasjekjeller og 2 HC-plasser på terreng, som er mindre enn krav i kommuneplanen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeringskravet er enklere å få aksept for et fravik fra.</li> </ul> <p>For å i større grad å ivareta kravene i kommuneplanen, vil forslagsstiller vurdere å planlegge med en større flate under bakken (flere p-plasser, boder etc.), slik at maks BYA for bygget over bakken kan holdes innenfor 20 %.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Så lenge det ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om %-BYA og maks. mønehøyde kan det varsles oppstart av planarbeid. Hensynssonen gjelder på bakken, og for eksponeringen til omgivelser og sjøen.</li> </ul> <p><b>Etterskrift:</b> Dersom en kan få større kjeller uten for store murer som skjemper mot naboer å planlegge en garasje med porter etc. innenfor beregningsreglene for utnyttelse, så hindrer ikke kommuneplanens bestemmelser at kjeller er større enn bygget.</p>	

<b>5. Rådmannens foreløpige vurdering av planidè</b>	
Kommunens generelle vurdering av planidè	<i>Eksponert tomt med vernet naboeiendom som må hensyntas i utformingen. Stedstilpasning og landskapstilpasning må utredes. Planinitiativet er i strid med hensynssonens bestemmelse (utnyttelse og</i>

	<p><i>høyder), og varsling av planinitiativet slik det foreligger nå kan ikke anbefales.</i></p> <p><i>Gjeldende kommuneplan som er fra 2013. Det er innskjerpet av politikerne at kommuneplanen skal følges. Dersom forslagsstiller fastholder høyere utnyttelsesgrad og høyder på bebyggelsen som i planinitiativet, så er det nødvendig med en behandling i hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker (HMPB), og må i tilfelle utredes og begrunnes. Det må også vises med illustrasjoner.</i></p>
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?	<p><i>Nei</i></p> <p><i>KP § 2: Krav om godkjent reguleringsplan</i></p>
Vilkår for videre planarbeid, krav til utredning og vurdering framgår av del 2 og 3 over. Særskilt nevnes:	<p><i>Kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn. Planinitiativet må justeres (utnyttelsesgrad 20 %, maks. mønehøyde inntil 7,5 meter).</i></p>
Behov for utredning av alternativer og/ eller avbøtende tiltak for å dempe særskilt negative effekter:	<p><i>Må vises hvordan bebyggelsen blir eksponert mot sjø og hvordan den tilpasses stedet/nærområdet. Bevare grøntstruktur med bl.a. større trær nederst på eiendommen.</i></p>
Forutsetter planen utbygging/ utbedring av kommunaltekniske anlegg:	<p><i>Nei</i></p> <p><i>Tegning av hvor det er best å gå med vann og avløp ble levert i møtet. Vanntrykk er høyere på oversiden av Sogstikollen 48 enn ellers. Overvann skal håndteres på egen grunn, men det åpnes for å bygge et fordrøyningsanlegg med påslipp maks. 0,5 l/sek. til off. nett (kan legges inn i planbestemmelsene).</i></p>
Utløser planen krav til konsekvensutredning jf. pbl §4-2/ Utløser planen krav til planprogram jf. pbl §4-1	<p><i>Forslagstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om planarbeidet faller inn under Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. -Er vurdert til å være ikke KU-pliktig.</i></p>
Er det behov for utbyggingsavtale?	<p><i>Nei</i></p>
Kan det være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd?	<p><i>Nei</i></p>

*Informasjon fra kommunen er gitt så langt det er mulig på grunnlag av tilgjengelig informasjon under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet fra møtet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Protester eller innspill med alternative og gode løsninger fra direkte parter, naboer, beboer- eller andre interesseorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter og politisk behandling av saken mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.*

*Forslagsstiller må selv gjøre seg kjent med/ avklare evt. retter og servitutter samt evt. lokale vedtekter innenfor planområdet.*

## 6. Økonomi

Oversikt over kommunens gebyrregulativ ligger på [www.frogn.kommune.no](http://www.frogn.kommune.no)

I tillegg må forslagsstiller påregne følgende utgifter som også kommer frem på hjemmesiden.

## 7. Fremdrift

Avtalt videre fremdrift:

Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?

*Forslagstiller har ønske om å ha et underveis-møte der Byantikvar kan delta. Materiell må utarbeides og oversendes før dialogmøte.*

*Dersom forslagsstiller ønsker å gå videre med planinitiativet uten justering og kunne gjennomføre politisk behandling i november, må materiale (inkl. illustrasjoner) være mottatt i løpet av september. Vedlagt er vår oversikt over politiske møter i bl.a. Hovedutvalg for plan, miljø og byggesak (HMPB).*

Forslagsstiller er underforstått med ovenstående forhold

Sted:

Dato:

\_\_\_\_\_

*Forslagsstillers signatur*

**Forslag til planavgrensning**

*Klipp inn kart*